

地域住宅計画(確定版)  
名古屋市地域

名古屋市、愛知県

平成23年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	名古屋市地域住宅計画		
都道府県名	愛知県	作成主体名	名古屋市・愛知県
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

名古屋のまちの原点は、「尾張名古屋は城でもつ」といわれるように名古屋城にあります。名古屋のまちは、1610年に当時尾張の国の中心地であった清洲のまちを移転することによってつくられました。明治時代以降は耕地整理などにより市街地の形成がすすみ、第二次世界大戦後は、戦争で焼失した市街地を復興土地区画整理事業により再生し、100m道路に象徴される広い道路空間が確保されたまちを形成してきました。また、昭和30年代以降は、本市に新たに合併された区域を中心に組合施行の土地区画整理事業などによる新たな市街地の形成がすすめられてきています。

本市の住宅数は世帯数を上回っており、住宅ストックの必要量は確保されていますが、国が定める誘導居住水準を達成している世帯は全体の約45%にとどまっています。

高齢化社会の進展にともない、本市の65歳以上単身・夫婦世帯は約12万世帯（世帯総数の約14%、10年前の2倍）に急増する一方で、「段差のない室内」など一定の条件を備えたバリアフリー住宅に居住する世帯は全体の3%程度にとどまっています。またノーマライゼーションの理念の実現をはかるため、障害者の社会的な自立を支える住宅ストックの形成が求められています。住み替えやリフォームなど、住宅の改善を実現する上で「適切な情報が得にくい」として困っている市民は増加する傾向にあります。

## 2. 課題

少子高齢化が進展する中、市民が自らのライフステージに応じて適切な住まいを主体的に選択できるようにするためには、市民の居住ニーズに対応した良質な住宅ストックが形成されるよう、住宅市場の適切な方向付けをはかることが住宅行政に求められています。また、真に住宅に困窮する市民への対応として、約6万戸の市営住宅ストックについて計画的な管理運営をはかる必要があります。

環境への配慮や財政負担の平準化という観点から、良好な市営住宅ストックの長寿命化を図る必要があります。

今後予測される人口・世帯動向をふまえ、高齢者や障害者の居住の安定を確保するため、民間住宅ストックの活用と市営住宅ストックの計画的な管理運営をより一層すすめる必要があります。

住まい・まちづくりに関する市民の情報ニーズに対応するため、関連団体との連携を通じて、客観的な情報を確実に入手できる仕組みを整備することが求められています。

### 3 . 計画の目標

#### 目標1 良質な住宅の形成

空間的にゆとりある住宅を確保するために、また資源の有効利用や環境保全の観点からも、長持ちする良質な住宅の形成をはかります。

#### 目標2 いきいきとした交流の促進

少子・高齢化の進行に対応するため、すべての人にやさしい住まいづくりをすすめるとともに、福祉施策、コミュニティ施策と連携した住宅施策をすすめ、いきいきとした多世代の交流を促進します。

#### 目標3 市民とともにすすめる住まい・まちづくり

健康的で安全な住まい・まちづくりをすすめるため、住まいに関する情報提供の仕組みを充実し、市民・企業・NPOなどと協力して市民の主体的な住まい・まちづくりを支援します。

### 4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度		
老朽化した市営住宅ストックの割合	%	名古屋市内の市営住宅の管理戸数に対する昭和40年以前に建設された住宅戸数の割合	6%	17	3%	22
バリアフリー化した市営住宅ストックの割合	%	名古屋市内の市営住宅の管理戸数に対する建設、改善により、バリアフリー化した住宅戸数の割合	14%	17	17%	22

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### 目標1 良質な住宅の形成

空間的にゆとりある住宅を確保するために、また資源の有効利用や環境保全の観点からも、長持ちする良質な住宅の形成をはかります。

#### <事業の概要>

##### 市営住宅の計画的な建替と大規模市営住宅団地の再生

(基幹事業：公営住宅整備事業等[経過措置事業、まちづくり交付金を含む]、住宅地区改良事業等、住宅市街地盤整備事業)  
(提案事業：建替等移転費助成、市営住宅等の除却、市営住宅等の用地造成、市営住宅の道路整備、市営住宅等の駐車場整備、老朽団地建替計画作成、市営住宅等の標準図作成、市営住宅等の長寿命化等の検討)  
老朽化した市営住宅について、居住環境や耐震性の改善を図るため建て替えを計画的に実施。また、大規模な市営住宅団地の建て替えにあわせ、中堅ファミリー世帯向け住宅の混合供給などのまちづくりを実施。

##### 既設市営住宅の耐震対策

(基幹事業：公営住宅整備事業等)  
(提案事業：市営住宅等の耐震改修等工法検討調査、市営住宅等の耐震対策)  
東海地震などに備え、既設市営住宅の耐震対策を実施。

##### 市営住宅等の維持管理

(基幹事業：公営住宅整備事業等、公的賃貸住宅家賃低廉化事業、公的賃貸住宅アスベスト改修事業)  
(提案事業：市営住宅等の駐車場整備、市営住宅等への火災警報器設置、デジタル放送対応改善、公営住宅家賃減額事業)  
真に住宅に困窮する市民への対応として、約6万戸の市営住宅ストックについて計画的な管理運営を実施。

##### 都心共同住宅供給事業の促進

(基幹事業：都心共同住宅供給事業)  
都心部において良質な中高層共同住宅を建設する事業者を対象に、事業の実施に関する計画を認定し、建設費の一部を助成。

##### 循環型社会対応住宅の整備

(基幹事業：特定優良賃貸住宅等整備事業)  
(提案事業：子育て支援施設併存集会所の整備、市営住宅等の用地取得)  
「自然とのつながり」「人と人とのつながり」に配慮した循環型社会対応住宅を整備

##### 住生活基本計画の策定

(提案事業：住生活基本計画の策定)  
地域において良質な住宅の形成をはかるため、名古屋市版住生活基本計画を策定。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### 目標2 いきいきとした交流の促進

少子・高齢化の進行に対応するため、すべての人にやさしい住まいづくりをすすめるとともに、福祉施策、コミュニティ施策と連携した住宅施策をすすめ、いきいきとした多世代の交流を促進します。

#### <事業の概要>

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給促進

（基幹事業：地域優良賃貸住宅整備事業）

（提案事業：地域優良賃貸住宅整備事業）

市内全域で高齢者向けの優良な賃貸住宅を建設する土地所有者などに対して計画を認定し、建設費の一部を助成。

定住促進住宅における子育て支援

（提案事業：定住促進住宅民間型の子育て支援減額制度）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律等に基づき整備された定住促進住宅について、小学校就学前の子どもを有する世帯が居住する住戸を対象に、家賃減額（公共型）及び家賃減額補助（民間型）を実施。

### 目標3 市民とともにすすめる住まい・まちづくり

健康的で安全な住まい・まちづくりをすすめるため、住まいに関する情報提供の仕組みを充実し、市民・企業・NPOなどと協力して市民の主体的な住まい・まちづくりを支援します。

#### <事業の概要>

住情報提供・相談業務の実施

（提案事業：住まいの窓口の運営）

市民が必要とする情報を取得できるよう栄市民サービスコーナー「住まいの窓口」を通じて情報提供・相談業務を実施。

分譲マンション管理への支援

（提案事業：マンション管理推進協議会の運営）

管理組合による主体的な分譲マンションの維持管理を支援するため、県・関連団体などと連携し、マンション管理推進協議会を通じて啓発活動や情報提供を実施。

都市の安全と環境災害の防止

（提案事業：民間木造住宅耐震改修補助、民間建築物等耐震化促進事業、指定道路図等の作成）

民間住宅の耐震化の支援など、災害に強いまちづくりを実施。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付期間内事業費	23,446	要綱第5に掲げる式による交付限度額	10,574
交付金算定対象事業費	22,884	国費率	46.2%

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
公営住宅整備事業等	公営住宅等整備事業	名古屋市	1,728戸	13,386
	特定優良賃貸住宅等整備事業	名古屋市	114戸	1,868
	地域優良賃貸住宅整備事業	名古屋市	-	272
	公営住宅ストック総合改善事業	名古屋市	-	2,806
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		名古屋市	-	83
住宅市街地基盤整備事業		名古屋市	-	136
公的賃貸住宅アスベスト改修事業		名古屋市	-	25
住宅地区改良事業等		名古屋市	-	295
都心共同住宅供給事業		名古屋市	564戸	1,728
合計				20,599
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
公営住宅等関連事業	(公営住宅等整備関連事業)			(1,523)
	建替等移転費助成	名古屋市	-	501
	市営住宅等の除却	名古屋市	-	51
	市営住宅等の用地造成	名古屋市	-	90
	市営住宅の道路整備	名古屋市	-	27
	市営住宅等の駐車場整備	名古屋市	-	204
	老朽団地建替計画作成	名古屋市	-	46
	市営住宅等の標準図作成	名古屋市	-	10
	子育て支援施設併存集会所の整備	名古屋市	-	55
	市営住宅等の用地取得	名古屋市	-	471
	地域優良賃貸住宅整備事業	名古屋市	-	50

	市営住宅等の長寿命化等の検討 (公営住宅等改善関連事業)	名古屋市	-	18 (293)
	市営住宅等の耐震対策	名古屋市	-	50
	市営住宅等の耐震改修等工法検討調査	名古屋市	-	66
	市営住宅等への火災警報器設置	名古屋市	-	39
	デジタル放送対応改善	名古屋市	-	138
その他住宅等関連事業	(その他住宅等関連事業)			(1,031)
	公営住宅家賃減額事業	名古屋市	-	778
	定住促進住宅民間型の子育て支援減額制度	名古屋市	-	72
	住まいの窓口の運営	名古屋市	-	45
	マンション管理推進協議会の運営	名古屋市	-	4
	民間木造住宅耐震改修補助	愛知県	-	76
	住生活基本計画策定	名古屋市	-	10
	指定道路図等の作成	名古屋市	-	16
	民間建築物等耐震化促進事業	名古屋市	-	30
合計				2,847

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模
公営住宅等整備事業	名古屋市	113戸
まちづくり交付金	名古屋市	132戸

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

記載事項なし

法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

### 【配慮入居者】

次に該当するものとする。

- 1 所得月額60万1千円を超える者であって入居を希望する者
- 2 居住する住宅の建替え・改修のため、一時的に住居を必要とする者
- 3 災害等の特別な事情がある場合において入居させることが適当であると認められる者

### 【賃貸に関する事項】

名古屋市特定優良賃貸住宅の認定事業者は、入居者を募集したにもかかわらず3ヵ月以上空き家である住戸について、市長の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

記載事項なし

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。



## 目標 良質な住宅の形成

公営住宅等整備事業(基幹) 住宅地区改良事業(基幹)

公営住宅整備事業  
特定優良賃貸住宅供給促進事業、地域優良賃貸住宅整備事業



(事業例: 公営住宅建替)



(事業例: 特優良賃貸住宅整備)

公営住宅ストック総合改善事業(基幹)  
 公的賃貸住宅家賃低廉化事業(基幹)  
 住宅市街地基盤整備事業(基幹)  
 公的賃貸住宅アスベスト改修事業(基幹)  
 都心共同住宅供給事業(基幹)  
 特定優良賃貸住宅等整備事業(基幹)  
 建替等移転費助成(提案)  
 市営住宅等の除却、用地取得・造成、駐車場・道路整備(提案)

子育て支援施設併存集会所の整備(提案)  
 市営住宅等への火災報知器設置事業(提案)  
 デジタル放送対応改善(提案)  
 市営住宅等の耐震対策事業(提案)  
 市営住宅等の耐震改修等工法検討(提案)  
 老朽団地建替計画作成(提案)  
 市営住宅等の標準図作成(提案)  
 市営住宅等の長寿命化等の検討(提案)  
 公営住宅家賃減額事業(提案)  
 民間木造住宅耐震改修補助(提案)  
 民間建築物等耐震化促進事業(提案)  
 指定道路図等の作成(提案)  
 住生活基本計画の策定(提案)

<指標>  
 ・老朽化した市営住宅ストックの割合  
 6%(H17) 3%(H22)  
 ・バリアフリー化した市営住宅ストックの割合  
 14%(H17) 17%(H22)

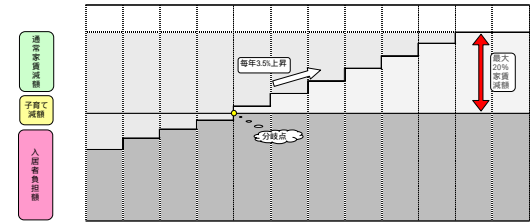


## 目標 いきいきとした交流の促進

高齢者や障害者に配慮した住宅の供給(基幹・提案)  
子育て支援のための住宅施策(提案)

特定優良賃貸住宅子育て支援減額制度

小学校就学の始期に達するまでの児童  
 を有する世帯は契約家賃より  
**最大月額2.0%家賃減額**  
収入の低い子育て世帯に限る。但し、通常の家賃減額が2.0%以上あるときは通常の家賃減額を優先とする。



## 目標 市民とともにすすめる住まい・まちづくり

住情報提供・相談業務(提案)  
分譲マンション管理への支援(提案)



住まいの相談コーナー(栄地下街)



(マンション管理 交流会・セミナー会場)